

Deputatie

Besluit

Zitting van 26 februari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025037749

**67 2026_DEP_01169 OVaانvraag 2025037749 - Gent - De Porre nv -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

NV De Porre, Franklin Rooseveltlaan 180 te Waregem, heeft per beveiligde zending van 15 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025037749.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Peter Benoitlaan, kadastraal gekend 23° afdeling, sectie B, nr. 423Y2, 423R2.

Het betreft een aanvraag tot realisatie van een woonontwikkeling met gemengd programma van 60 woonentiteiten, 4 ruimtes voor niet residentiële invulling, ondergrondse parking en omgevingsaanleg.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- bouwen of herbouwen: fietsenstalling (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 1 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 2 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 3 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 4 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 5 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 6 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 7 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: lot 8 (Bobijntjes)
- bouwen of herbouwen: Zelfkant (De Porre)

- bouwen of herbouwen Schietspoel (De Porre).
- De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.
De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 20 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.
Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 11 februari 2026.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Moscou', goedgekeurd bij MB van 9 januari 2004.
- Het terrein is gelegen in de op 6 juni 2024 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling OMV_2024003504.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Peter Benoitlaan.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De site is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed als 'textielbedrijf E. De Porre', onder volgende omschrijving: "*Voormalig textielbedrijf E. De Porre, gesticht in 1895. Eerst katoenweverij, in 1927 uitgebreid met een spinnerij. Het merendeel van de gebouwen werd opgericht na de oorlogsschade van 1944. In 1982 stopzetting van het bedrijf. Onderhandelingen voor de aankoop door het Museum voor Industriële Archeologie en Textiel zijn aan de gang. Ingangspoort met links portierswoning. Ten westen van een geplaveide binnenplaats, oud weverijgebouw onder raekemdaken, uit eind 19de eeuw. Ten zuiden merkwaardige betonnen watertoren uit de dertiger jaren. In ketelhuis twee stoomketels "De Naeyer-Willebroek, 1907" en één ketel van "J. Piedboeuf-Jupille, 1905". In machinezaal met schoorsteen bevinden zich een stoomturbine "Stal, Svenska, Turbin-fabrikas", een condensator en economiser. Ten noorden en oosten enkele begin 20ste-eeuwse industriële hallen met vakwerkliggers of troggewelfjes op eenvoudige gietijzeren zuilen."*
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 27 november 2025 voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze dienst gaf op 24 november 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.3 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 2 december 2025 volgend advies uit: "...

Gezien de beperkte oppervlaktes, de beperkte onthaalcapaciteit en het deels private karakter, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking. ..."

1.3.4 Fluxys

Deze instantie bracht op 20 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Nutsmaatschappijen

Proximus, Wyre, Farys en Fluvius brachten (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunning OMV_2024003504 voor het verkavelen van het terrein in 13 loten.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag site bevindt zich in de deelgemeente Gentbrugge, in de wijk Moscou. Het betreft een voormalige industriële site (spinnerij De Porre), welke grenst aan de Peter Benoitlaan en de Jules de Saint-Genoisstraat. De site is gelegen tussen deze straten en de Alfons Biebuycklaan en Tuinwijk Ter Heide.

Een deel van de site werd reeds herontwikkeld, met onder meer een wijkpark, buurtcentrum en uitbreiding van een basisschool.

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 11.629 m².

Voorliggende aanvraag beoogt het realiseren van een woonontwikkeling kant Peter Benoitlaan.

Hiervoor werd in 2024 een verkavelingsaanvraag ingediend en goedgekeurd.

De loten 1 tem 8 worden bebouwd met 2 rijen grondgebonden, gekoppelde eengezinswoningen. De woningen bestaan uit 2 volwaardige en sommige deels uit 3 bouwlagen onder een lessenaarsdak/plat dak. Kroonlijsthoogte bedraagt 6,20 m of 8,23 m; nokhoogte ligt op 9,17 m respectievelijk 11,24 m. Er wordt een fietsenstalling (lot 12) ingeplant, 112 m² groot, onder een kroonlijst van 2,68 m en plat dak aangelegd als groendak.

Langs de straatkant worden 2 bouwblokken gerealiseerd, op 2,16 m tot 6,56 m achter de rooilijn van de Peter Benoitlaan (lot 9 – 'Zelfkant'). Centraal wordt een overdekte doorgang voorzien.

Ondergronds wordt over 2 verdiepingen een parkeergarage voorzien, doorlopende onder beide gebouwen. Op de gelijkvloerse en bovenste verdieping worden appartementen voorzien, de eerste en tweede verdieping wordt ingevuld met schakelwoningen. In totaal komen er 18 wooneenheden.

De hoogte bedraagt max. 13,68 m, het geheel wordt afgewerkt met een plat dak.

Op het gelijkvloers worden 4 privatieve en 4 collectieve fietsenstallingen voorzien.

Achter de woningen 'Zelfkant', grenzend aan het wijkpark, worden binnen de bestaande, te behouden buitenschil van het voormalige industriële bedrijfsgebouw (loten 10 en 11 – De Schietspoel) 34 wooneenheden en 4 ruimtes voor buurt ondersteunende functies voorzien.

Schietspoel bestaat uit 2 gebouwdelen. Het zuidelijke deel dat grenst aan de collectieve tuin voorziet in een buurtknoop unit van 248,64 m² op de gelijkvloerse verdieping, verschillende fietsenstallingen en appartementen. Op de verdiepingen zijn schakelwoningen voorzien. Dit deel bestaat uit 3 bouwlagen, kroonlijsthoogte 9,67 m. De dakstructuur bestaat uit sheddaken, nokhoogte 13,20 m.

Het noordelijke deel dat rechtstreeks grenst aan het wijkpark herbergt op de gelijkvloerse verdieping een buurtknoop unit van 155,57 m², een publieke fietsenstalling en schakelwoningen. Op de tussenverdiepingen worden schakelwoningen voorzien, evenals een buurtknoop unit van 295,42 m² met terras. De bovenste verdieping voorziet in een buurtknoop unit van 217 m² met terras en appartementen. Dit deel bestaat uit 4 bouwlagen onder kroonlijsthoogte 12,44 m. De nokhoogte van de opeenvolgende hellende zadeldaken bedraagt 13,91 m.

De buurt ondersteunende functies zijn op heden nog niet ingevuld, de ruimtes worden casco opgeleverd. Er wordt gedacht aan ontmoetingsruimtes, ruimte voor kleinschalige detailhandel, horeca, recreatieve of culturele voorzieningen en andere lokale initiatieven.

Tussen beide gebouwwolumes loopt een collectieve autovrije 'straat', waar de circulatie plaatsvindt.

Tussen Zelfkant en Schietspoel wordt een collectieve tuin aangelegd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen gaf te kennen geen advies uit te brengen.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied bevindt zich in het afstroomgebied van de Rietgracht, in beheer van de stad Gent.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023:

- Bobijntjes: elke woning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter, met voorzien hergebruik voor toilet, wasmachine, dienstkraan. Een infiltratievoorziening is niet mogelijk, de overloop van de hemelwaterput wordt rechtstreeks aangesloten op de RWA.

Het dak van de fietsenstalling wordt als groendak aangelegd.

De terrassen kunnen afwateren op eigen terrein in de aanpalende groenzone.

- Zelfkant en Schietspoel: er wordt voorzien in gemeenschappelijke hemelwaterputten (6 putten van 15.000 liter en put van 153.970 liter); dit komt neer op een inhoud van net geen 4700 liter per woontiteit. De totale dakoppervlakte dat afwatert naar de hemelwaterputten bedraagt 2678,80 m². De overlopen worden aangesloten op een buffervoorziening met een inhoud van 113,76 m³. Het hemelwater wordt hergebruikt.

De groendaken, doorgangen, gelijkvloerse verharding en deels terrassen wateren rechtstreeks af naar de buffervoorziening.

Uit het advies van Farys blijkt dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening wat de grootte van de hemelwaterputten en buffervoorziening betreft.

De aanvraag voldoet tevens aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Er wordt volop ingezet op hergebruik van regenwater binnen de woongebouwen, waardoor zoveel mogelijk dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput. Het aandeel dat als groendak zal worden aangelegd, is daardoor beperkt.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het projectgebied is gelegen in een centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het realiseren van een woonproject met 60 woontiteiten. In kader van de voorafgaande omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van het terrein werd een mobiliteitstoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat het aantal bijkomende voertuigbewegingen beperkt is, dat er voldoende parkeerplaatsen voor zowel fiets als auto op eigen terrein worden voorzien en bijgevolg geen aanzienlijke effecten worden verwacht inzake mobiliteit. Tijdens bodemonderzoek werd vervuiling vastgesteld, er is een plan van aanpak uitgeschreven om deze vervuiling te saneren. Voor de ondergrondse parkeergarage is bemaling noodzakelijk, er werd een bemalingsstudie opgemaakt, met maatregelen om geen zware negatieve effecten op de omgeving te veroorzaken. Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een brownfield project, waarbij de site van een voormalige spinnerij wordt herontwikkeld.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstofstoets

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1 %.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt ruim minder dan de drempelwaarde van 1 %, zowel voor de aanlegfase als de exploitatiefase.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2023B153.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/27973> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

2.8 De juridische toets

a) Overeenstemming met de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

De aanvraag wijkt op één punt af van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, namelijk wat de bouwdiepte op de verdieping van de meergezinswoning lot 9 betreft. De voorschriften beperken de bouwdiepte op de eerste verdieping tot 11 m, waar het ontwerp een bouwdiepte voorziet van 15 m inclusief terras.

De voorschriften van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking kan worden aanvaard. De terrassen zijn noodzakelijk om de nodige woonkwaliteit te bieden aan de schakelwoningen. De terrassen hebben elk een eigen trap die naar de collectieve tuin leidt. Met de afwijking wordt de ruimtelijke kwaliteit van het totaalproject niet negatief beïnvloed. Evenmin heeft de afwijking enige invloed op de privacy van de burens, daar de terrassen zich bevinden aan de noordzijde van de bouwvolumes, gericht naar de collectieve groenzone.

b) Overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van de stad

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ABR.

De fietsenberging op lot 12 wordt als groendak aangelegd, echter is niet eenduidig aangegeven dat het buffervolume minimaal 50 l/m² bedraagt. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

2.9 Bescheiden woonaanbod

De bepalingen inzake bescheiden woonaanbod uit de Vlaamse Codex Wonen zijn van toepassing. De aanvraag valt immers onder de categorie "groepswoonbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden". Conform de bepalingen dient een bescheiden woonaanbod van 40 % gerealiseerd. Voor deze aanvraag komt dit neer op 24 bescheiden woningen.

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied.
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Bij een realisatie van het bescheiden woonaanbod door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen.
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers.
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Volgens de beschrijvende nota voldoen alle woningen en appartementen aan de vereisten van bescheiden woning/appartement.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 1056/695) + 20 % = 75.971+ 15.194: € 91.165 per bescheiden woning (geïndexeerd maand jaar).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

2.10 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte, afmetingen, inplanting, functie van de gebouwen,

Artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval de verkavelingsvergunning de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Er wordt enkel afgeweken van de verkavelingsvoorschriften wat de terrassen betreft op de eerste verdieping van de Zelfkant. De bouwdiepte komt door het voorzien van de terrassen tot op 15 m, terwijl de voorschriften een maximale bouwdiepte van 11 m voorschrijven. De terrassen zijn noodzakelijk om de nodige woonkwaliteit te bieden aan de schakelwoningen. De terrassen hebben elk een eigen trap die naar de collectieve tuin leidt. Met de afwijking wordt de ruimtelijke kwaliteit van het totaalproject niet negatief beïnvloed. Evenmin heeft de afwijking enige invloed op de privacy van de burens, daar de terrassen zich bevinden aan de noordzijde van de bouwvolumes, gericht naar de collectieve groenzone.

In de ondergrondse parkeergarage worden 66 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 60 voor de bewoners (aanvraag voorziet 60 woonentiteiten) en 6 voor bezoekers. Dit is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van de stad die in een groene zone voorzien in 0,6 tot 1 parkeerplaats voor bewoners en 0,1 parkeerplaats voor bezoekers.

Wat het aantal fietsparkeerplaatsen betreft, leggen de parkeerrichtlijnen van de stad 0,2 fietsparkeerplaatsen per woonunit voor bezoekers en 1 fietsparkeerplaats per kopkussen op. De fietsenstalling bij de grondgebonden eengezinswoningen Bobijntjes voorziet in 32 fietsparkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Dit voldoet (35 fietsparkeerplaatsen nodig).

Voor Schietspoel worden 123 fietsparkeerplaatsen voorzien binnen de bouwvolumes, waarvan 12 voor buitenmaatse fietsen. Er worden 7 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, ter hoogte van buurtknoop unit 1. Zelfkant wordt voorzien van 68 fietsparkeerplaatsen waarvan 8 voor buitenmaatse fietsen. Dit alles is conform de richtlijnen.

In de toekomstige aanvragen exploitatievergunningen voor de buurt-ondersteunende units zal een mobiliteitsafweging moeten toegevoegd worden.

2.11 Gewijzigde projectinhoud (PIV3) 9 februari 2026

Met het wijzigingsverzoek wordt het luik 'kleinhandelsactiviteiten' uit de aanvraag gehaald, aangezien nog niet concreet geweten is welke bestemming de 4 ateliers krijgen. De fysieke ruimtes blijven wel deel uitmaken van de aanvraag.

Door deze uitsplitsing wordt het mogelijk om voor de uiteindelijke invulling en exploitatie van de ruimtes op een later tijdstip afzonderlijke vergunningsaanvragen in te dienen. Deze toekomstige aanvragen kunnen dan veel nauwkeuriger worden afgestemd op de effectieve activiteit, bedrijfsvoering en exploitatie-intensiteit. Dit laat toe om een meer correcte en realistische beoordeling te maken van onder meer de mobiliteitsimpact.

In de verkavelingsvergunning is duidelijk opgenomen wat er in die units kan komen:

"In lot 10 worden er een aantal buurtondersteunende functies toegelaten. Dit betreffen functies die complementair zijn aan het wonen, en geen hinder veroorzaken naar de inwoners van Schietspoel en de wijk. Onder andere ontmoetingsruimtes, ruimtes voor kleinschalige detailhandel, horeca, en ruimtes voor sport- of jeugdbegeleiding, evenals andere lokale initiatieven (zoals stadslandbouw, etc.), worden toegelaten.

Verder worden functies complementair aan het wonen (zoals vrij beroep en dienstverlening) toegelaten, in de gelijkvloerse bouwlaag."

De invulling van de ateliers moet uiteraard voldoen aan deze verkavelingsvoorschriften.

2.12 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025037749 kan de omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025037749 ingediend door De Porre nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- Naleven van de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 27 november 2025.
- Naleven van de voorwaarden uit het advies van Fluxys van 20 november 2025.
- Naleven van de voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen.

- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27973> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- De collectieve fietsberging (112 m²) dient aangelegd als groendak, conform artikel 3.8 van Algemeen Bouwreglement. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².
- De uitvoering van de wegenis dient te voldoen aan het laatste goedgekeurde technische dossier.

Lasten

- Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):
- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 1056/695) + 20 % = 75.971+ 15.194: € 91.165 per bescheiden woning (geïndexeerd maand jaar).
- De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Aandachtspunten

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsbergingen moeten goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
- c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres

het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel
of via www.omgevingsloket.be

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52 OVD (30/12/2017 -).

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53 OVD (01/08/2018 -).

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

Artikel 54 OVD (23/02/2017 -).

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55 OVD (23/02/2017 -).

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56 OVD (01/09/2019 -).

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

Artikel 57 OVD (01/08/2018 -).

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 -).

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 74 OVB (23/10/2020 -).

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

...

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter